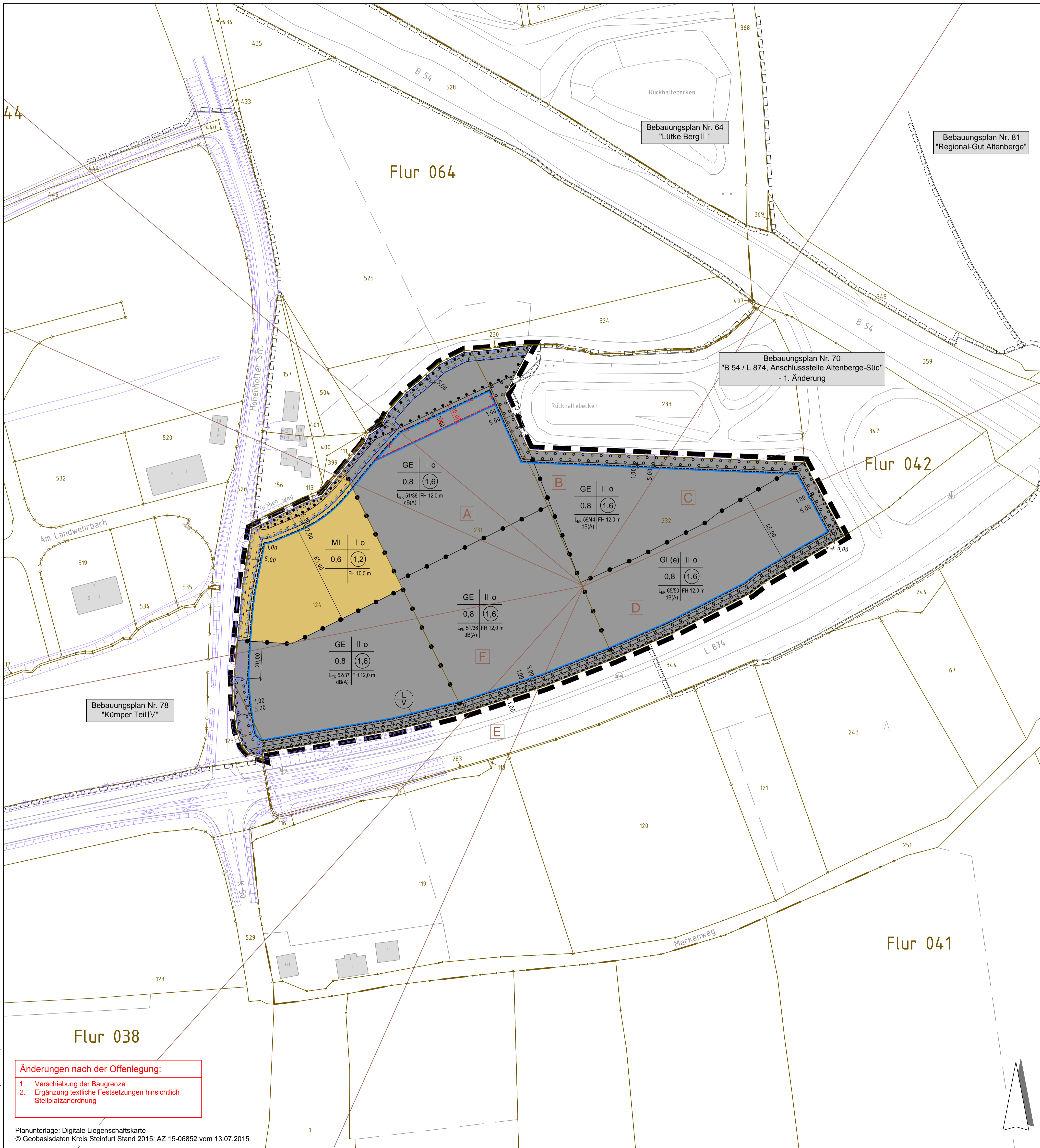




GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 85 "Kümpfer Teil V"



Anderungen nach der Offenlegung:
1. Verschiebung der Baugrenze
2. Ergänzung textliche Festsetzungen hinsichtlich Stellplatzanordnung

Planunterlagen: Digitale Liegenschaftskarte
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt Stand 2015; AZ 15-06852 vom 13.07.2015

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichnenvorordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI (e) Industriegebiete (eingeschränkt) (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1,6) Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH Firsthöhe (maximal - in Meter über Oberkante Fertigfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKFF Höhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal - in Meter über NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- L_{ex} Emissionskontingent der Teilfläche für Lärm in dB(A) tags/nachts (gem. DIN 45691)
- Rechtungssektor für zusätzliche Schallemissionskontingente

BESTANDSHINWEISE

- Gebäude Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne
- Bestandsdarstellung Verkehrsanlagen / Topografie

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. S. 1548)
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NW. S. 950) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Planzeichnenvorordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 258), geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NW. S. 294)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Für den Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 10, Abs. 2 BauGB das Genehmigungsverfahren mit Eingangsbestätigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom (Az.:) durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (digitale Übernahme vom Katasteramt Kreis Steinfurt am 13.07.2015, AZ 15-06852). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotikkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben von bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodendeckung oder Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen. (§§ 15 ff. und 17 DSchG NRW)
- Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sinterpurer Straße 295, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsnetzen ist die Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldenamt Münster so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
- Werbeanlagen sind gem. §§ 25/28 StrWG NRW im 20 m Bereich zur Landesstraße nicht erlaubt. Bis 40 m Abstand zur Fahrbahn bedürfen sie einer Zustimmung des Straßenbausträgers.
- Zum Schutz der Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (Hinweis: markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten). Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.
- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse sind Gehölzfallungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also von Anfang Dezember bis Ende Februar, zulässig. Bäume mit einer potenziellen Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhe > 50 cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindensplatzungen oder Höhlen) sind vor den Fällarbeiten von einem Sachverständigen auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Bodenablagerungen ist im Rahmen von Baumaßnahmen außerplanmäßiges Bodenmaterial, das bei Erdbearbeiten, wie z. B. bei Gründungsmaßnahmen oder dem Herstellen von Leitungsräben anfallt und nicht auf dem Grundstück verbleibt, sondern extern entsorgt werden soll, gemäß der LAGA-Richtlinien "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" zu analysieren. Die Analyseergebnisse sind dem Umweltamt des Kreises Steinfurt unaufgefordert vorzulegen und die Verwertung bzw. Beseitigung des Bodenmaterials ist abzustimmen.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den Mischgebieten, den Gewerbegebieten sowie den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Zulässig ist der Verkauf von Waren, wenn er im Zusammenhang mit im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungs- oder Großhandelsbetrieben steht und eine Verkaufsfläche von max. 140 m² nicht überschritten wird. (§§ 6,8,9 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
- In den Gewerbegebieten sowie den Industriegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§§ 8,9 i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
- In den Mischgebieten und Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig. (§§ 6,8 i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
- Bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind Fenster und andere Außenbauteile in mindestens der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu errichten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- In den als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzten Flächen sind Uferlandstreifen des Gewässers von baulichen Anlagen sowie Geländeauffüllungen und -abgrabungen freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 10 und 16 BauGB)
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen unterschiedlicher Art und gruppenweise (mind. 1 Pflanze /m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen unterschiedlicher Art und gruppenweise (mind. 1 Pflanze /m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe für in Fläche und Baumasse untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Ab- bzw. Zuluftanlagen etc. ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 17,0 m über der OKFF zulässig. (§ 18 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgelegten Pflanzstreifen dürfen weder für bauliche Anlagen noch für Grundstückszufahrten in Anspruch genommen werden. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die für die Gewerbegebiete angegebenen Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691 weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten. Ausnahmsweise können die Emissionskontingente L_{ex} in den GE-Gebieten um Zusatzkontingente von bis zu 7, 12 dB(A) tags und nachts erhöht werden (entsprechend nachstehender Erläuterung), wenn gutachterlich belegt ist, dass es in der Umgebung nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm kommt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauONW)

- Anlagen der Außenwerbung sind nur unmittelbar an der Stelle der Leistungserbringung zulässig.

Gemeinde Altenberge
Bebauungsplan Nr. 85
"Kümpfer Teil V"
Entwurf (zur erneuten Offenlegung) 1:1000

